

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No cour : 500-11-057538-197
No dossier : 41-2584291

COURSUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE PROJET
CAPRI S.E.C. personne morale dûment constituée
en vertu des lois canadiennes ayant son principal
établissement au 7474, rue Saint-Hubert, Montréal
(Québec) H2R 2N3

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic agissant dans le cadre de la Proposition

DEUXIÈME RAPPORT DU SYNDIC
SUR L'ÉTAT DES ACTIVITÉS ET DES FINANCES DE LA DÉBITRICE
(en vertu des paragraphes 50.4 (7) (b) (ii) et 50.4 (9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

INTRODUCTION

1. Le 15 novembre 2019, Projet Capri S.E.C. (« **Capri** » ou la « **Débitrice** »), a déposé un avis d'intention de faire une Proposition (l'« **Avis d'intention** ») conformément au paragraphe 50.4(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »). Richter Groupe Conseil Inc. (« **Richter** ») a été nommé syndic aux termes de l'Avis d'intention.
2. Le 21 novembre 2019, les documents statutaires ont été envoyés par courrier régulier à tous les créanciers de la Débitrice, tels qu'ils ont été identifiés par celle-ci.
3. Le 25 novembre 2019, la Débitrice a déposé auprès du séquestre officiel un État des projections sur l'évolution de l'encaisse (les « **Projections** ») ainsi que le rapport requis en vertu de l'alinéa 50.4(2)c) de la LFI portant sur la période du 15 novembre 2019 au 20 décembre 2019, comprenant les principales hypothèses posées dans l'établissement des Projections. Au même moment, le syndic a déposé son rapport sur le caractère raisonnable des Projections en vertu de l'alinéa 50.4(2)b) de la LFI.
4. Le 12 décembre 2019, la Débitrice a déposé une *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'une charge d'administration, pour l'approbation d'un financement temporaire et pour approbation et dévolution de certains actifs* (la « **Requête** »).

5. Le 16 décembre 2019, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 29 janvier 2020.
6. Pour superviser les affaires et les finances de la Débitrice, le syndic a eu accès aux livres, registres et autres documents pertinents de la Débitrice.

OBJET DE CE RAPPORT

7. Le présent rapport vise à informer la Cour de ce qui suit :
 - a) Les renseignements sur les activités de la Débitrice;
 - b) La stratégie proposée par la Débitrice pour la période postérieure au dépôt, y compris quant à la liquidation à être entreprise par la Débitrice;
 - c) Les états des projections sur l'évolution de l'encaisse de la Débitrice pour la période du 25 janvier 2020 au 13 mars 2020;
 - d) La demande de la Débitrice de proroger le délai imposé pour le dépôt d'une proposition (la « **Période de proposition** ») jusqu'au 13 mars 2020; et
 - e) La recommandation du syndic que la Cour rende l'ordonnance d'approuver la prorogation du délai de la Période de proposition jusqu'au 13 mars 2020, ce qui permettrait à la Débitrice d'obtenir l'approbation de la Ville de Montréal pour le développement de son projet immobilier, lequel constitue son principal élément d'actif dont la valeur en continuité d'opérations serait ainsi préservée.

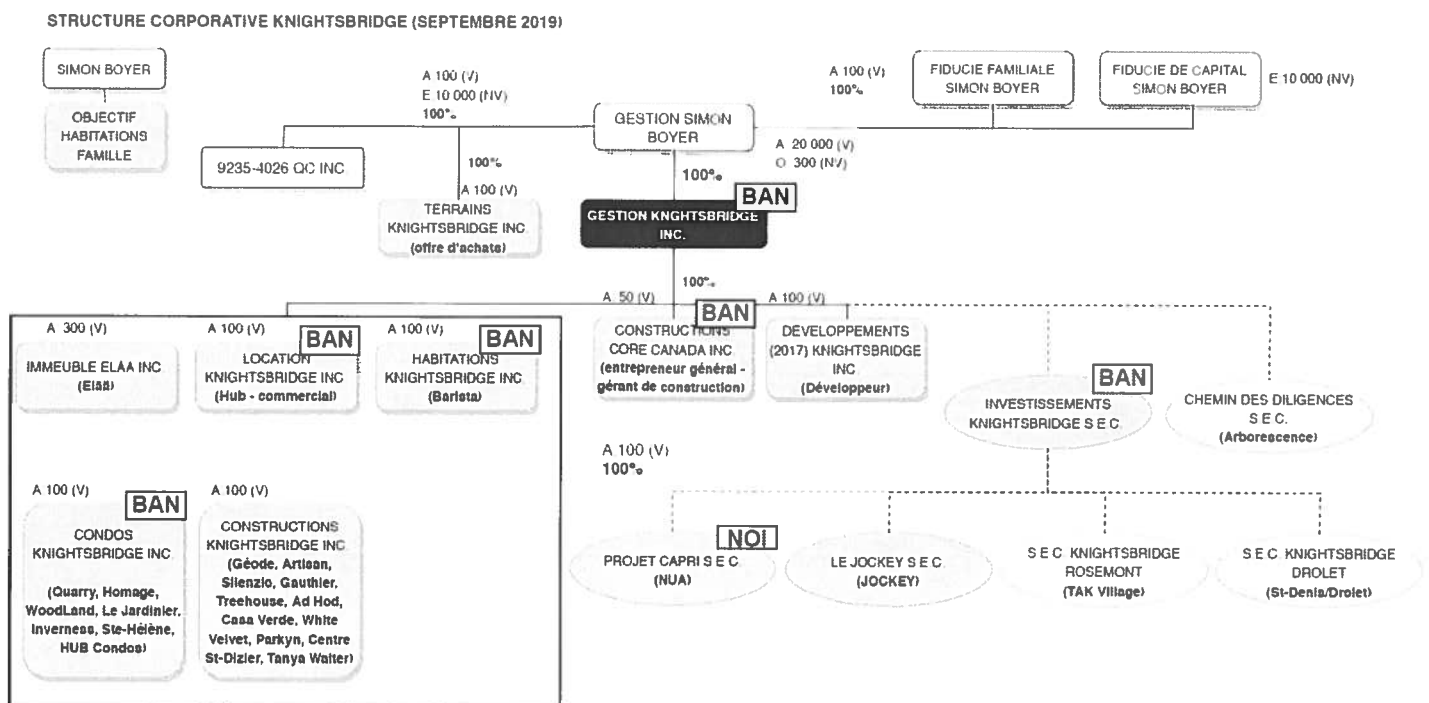
MANDAT

8. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport sont exprimés en dollars canadiens.
9. Lors de la préparation de ce deuxième rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition, s'est appuyé sur des données financières non auditées préparées par les représentants de la Débitrice, les livres et les registres de la Débitrice et les discussions avec les représentants et les conseillers juridiques de la Débitrice (les « **Renseignements** »).
10. À moins d'indication contraire dans le présent rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'a pas audité, examiné ou autrement vérifié l'exactitude ou l'exhaustivité de ces Renseignements d'une manière qui respecterait, en tout ou en partie, les normes d'audit généralement reconnues (« **NAGR** ») comme elles sont établies dans le *Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada* (le « **Manuel de CPA Canada** ») et, de ce fait, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'exprime aucune opinion ou autre forme d'assurance prévues par les NAGR à l'égard des Renseignements.

11. Les informations financières prospectives sur lesquelles ce deuxième rapport s'appuie sont basées sur les hypothèses des représentants de la Débitrice relatives à des événements futurs. Les résultats réels pourraient donc différer des Renseignements présentés même si les hypothèses conjecturales se réalisent, et les écarts pourraient être importants. En conséquence, le syndic dans le cadre de la Proposition ne peut affirmer avec certitude que les projections données se réaliseront.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DÉBITRICE ET SES ACTIVITÉS

12. L'organigramme du groupe de sociétés KnightsBridge (le « **Groupe KnightsBridge** »), peut être présenté comme suit :



13. Tel que mentionné ci-dessus, Projet Capri S.E.C. poursuit ses efforts afin de mettre de l'avant une proposition à ses créanciers, alors que six (6) autres parties liées ayant déposé un avis d'intention de faire une proposition ont présumées fait cession le 9 janvier 2020.
14. Voici un résumé de l'activité de la Débitrice, détenue directement par Investissements Knightsbridge S.E.C. :

a) Description des activités et des actifs :

Terrain et bâtiment sur la rue Saint-Patrick à Montréal, devant servir dans le cadre du projet d'aménagement de 58 unités résidentielles, nommé Projet Nua. Le projet est en attente de l'approbation finale de la Ville de Montréal.

b) Passifs :

Les livres et les registres reflètent des passifs d'environ 3,5 millions de dollars, dont un montant d'environ 3 millions de dollars est identifié comme étant garanti (Ipsso Facto VI). En date du présent rapport, un montant de 28 000 \$ en hypothèques légales a été déposé. Le 13 novembre 2019, le créancier garanti de premier rang, Ipsso Facto VI, détenteur d'une hypothèque sur le bien immeuble du Projet Nua, a déposé et publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (c'est-à-dire la vente sous autorité judiciaire).

c) Stratégie postérieure au dépôt :

La Débitrice a accepté une offre visant l'achat du terrain avant le dépôt de l'Avis d'intention. Le 29 novembre 2019, la Cour supérieure du Québec a autorisé Capri à conclure un accord de financement intérimaire avec une société affiliée de l'offrant, afin de permettre à la Débitrice de poursuivre le processus d'approbation du projet avec la Ville de Montréal. Le syndic a eu des discussions avec un évaluateur externe, mais le syndic ne l'a pas encore retenu. Le syndic attend toujours l'approbation du projet par la Ville de Montréal. Une assemblée du conseil de l'Arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal doit avoir lieu le 10 février 2020, au cours de laquelle le projet devrait être discuté, soit après l'expiration du délai de dépôt d'une proposition concordataire, actuellement fixé au 29 janvier 2020. Le syndic est également en discussion avec l'acheteur potentiel quant à la possibilité d'une prolongation du délai de l'offre d'achat, laquelle expire le 31 janvier 2020.

LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE

15. Dans les circonstances, la Débitrice a déterminé qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties prenantes de maximiser la valeur de ses actifs et de permettre une distribution ordonnée du produit de la réalisation aux créanciers de la société.
16. Les renseignements sur les passifs de la Débitrice sont fondés sur les livres et les registres de celle-ci et ne seront déterminés en définitive qu'aux termes d'une procédure officielle de réclamation des créanciers. En outre, au moment approprié, le syndic demandera l'avis de conseillers juridiques indépendants en ce qui concerne les diverses réclamations garanties ainsi que l'examen de toute hypothèque légale déposée.

LES PROJECTIONS DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE

17. Les mouvements de trésorerie projetés depuis le 15 novembre 2019 ont été établis, entre autres, par la répartition de la rémunération, des frais d'opération et de sauvegarde entre les entités ayant déposé une procédure en vertu de la LFI (voir ci-dessus). Dans les faits, tous les frais ont été payés par Développement (2017) Knightsbridge Inc. (« **Développement KB** ») depuis le dépôt de l'Avis d'intention et ces frais n'ont jamais été imputés aux entités, incluant la Débitrice, par la suite. Développement KB est une entité liée à la Débitrice mais ne fait pas l'objet de procédures d'insolvabilité.

Étant donné que le seul actif de la Débitrice est un terrain aux fins d'aménagement, il n'y a essentiellement aucune activité (et aucune économie des coûts sauf à l'égard de frais d'honoraires professionnels) jusqu'à la vente de son projet au profit de tous ses créanciers.

18. Le 16 décembre 2019, la Cour supérieure du Québec a émis une ordonnance accordant une charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant de 50 000 \$ afin de garantir les frais et débours professionnels du syndic, des procureurs du syndic et des procureurs de la Débitrice, encourus depuis le dépôt de l'avis d'intention le 15 novembre 2019.

LA PRÉVISION DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE

19. La Débitrice, avec l'aide du syndic agissant dans le cadre de la Proposition, a établi une prévision de ses recettes et débours respectifs pour la période du 25 janvier 2020 au 13 mars 2020 (la « **Prévision de trésorerie** »). Comme le démontre les Prévision de trésorerie, l'hypothèse est que tous les frais et les créanciers seront payés en totalité après la vente de l'actif de la Débitrice. Une copie de la Prévision de trésorerie est jointe aux présentes à l'**Annexe « A »**.

DEMANDE DE PROROGATION DU DÉLAI DE LA PÉRIODE DE PROPOSITION JUSQU'AU 13 MARS 2020

20. La Débitrice demande la prorogation du délai de la Période de proposition jusqu'au 13 mars 2020 (la « **Prorogation** »).
21. Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition appuie la demande de la Débitrice en vue de la Prorogation pour les raisons suivantes :
 - a) Le processus de réalisation visant l'offre d'achat du terrain ne sera pas achevé avant l'expiration de la suspension des procédures et pourrait d'ailleurs ne pas être achevé avant la prorogation de délai demandée jusqu'au 13 mars 2020. De plus, le syndic collabore avec la Débitrice pour évaluer le terrain, un processus qui fait notamment appel à des évaluateurs indépendants, ce qui exigera plus de temps. Par la suite, la Débitrice aura besoin d'encre

- plus de temps pour déterminer si elle sera en mesure de formuler une proposition à ses créanciers;
- b) La Prorogation demandée permettra à la Débitrice d'optimiser la valeur de son terrain dans l'intérêt de tous les créanciers;
 - c) Les professionnels ont accepté de reporter une partie importante de leurs honoraires afin de permettre à la Débitrice d'utiliser ses ressources limitées pour continuer de mener ses activités jusqu'à ce que son actif puisse être réalisé;
 - d) La Débitrice agit de bonne foi et avec diligence en prenant des mesures pour monétiser son actif à l'avantage de ses parties intéressées; et
 - e) Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la Prorogation ne portera préjudice ni ne nuira à aucun groupe de créanciers.
22. Bien qu'il soit trop tôt pour déterminer si une proposition viable sera présentée par la Débitrice à ses créanciers, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la demande de la Débitrice en vue d'une Prorogation est appropriée dans les circonstances.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

23. Compte tenu de ce qui précède, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition recommande respectueusement que la présente Cour rende l'ordonnance de Prorogation pour une période de 45 jours, soit jusqu'au 13 mars 2020, aux fins principalement de favoriser l'approbation du Projet Nua par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest, le cas échéant.

Respectueusement soumis à Montréal ce 27^e jour de janvier 2020.

Richter Groupe Conseil Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité

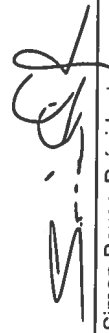


Andrew Adessky, CPA, CA, CIRP, SAI

Annexe A

Projet Capri S.E.C.
 Mouvement de trésorerie projeté
 Pour la période du 25 janvier 2020 au 13 mars 2020

| Semaine finissant le | 31/01/2020 | 07/02/2020 | 14/02/2020 | 21/02/2020 | 28/02/2020 | 06/03/2020 | 13/03/2020 | Total |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| Solde au départ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ |
| Entrées de fonds | - | - | - | - | - | - | 5,500,000 | 5,500,000 |
| Réalisation des actifs | 8,200 | 8,200 | 8,200 | 8,200 | 8,200 | 8,200 | 5,508,200 | 5,508,200 |
| Sorties de fonds | - | - | - | - | - | - | (50,000) | (50,000) |
| Honoraires professionnels | - | - | - | - | - | - | (10,000) | (10,000) |
| Contingence | - | - | - | - | - | - | (1,808,900) | (1,808,900) |
| Transfert à Investissement KB SEC | - | - | - | - | - | - | (3,471,000) | (3,471,000) |
| Remboursement de la dette au créancier garanti | - | - | - | - | - | - | (139,500) | (139,500) |
| Remboursement des dettes aux créanciers ordinaires | - | - | - | - | - | - | (28,800) | (28,800) |
| Hypothèque legal de construction | - | - | - | - | - | - | (5,508,200) | (5,508,200) |
| Solde à la fin | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | 8,200 \$ | - \$ | - \$ |



Simon Boyer, Président



Andrew Adessky, CPA, CA/CAIRP, SAI